

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)서울도시재생공간지원
위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 법인이사 서울투자운용 주식회사 (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층

(전화번호) 02-6958-2300

작 성 책 임 자 : (직책) 최 승 연 차장 최승연

(전화번호) 02-6958-2366



다음 각 호의 사항을 간략히 기재하고 상업용 부동산이나 거래금액이 큰 부동산의 경우에는 첨부서류에 있는 해당사항을 별도로 자세히 작성(주거용 부동산은 생략 가능)하기 바랍니다.

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

소재지	서울특별시 용산구 한강로3가 98 외 1필지		
전체면적	30,364.4㎡ 2필지	구분소유시 대지면적(지분율)	159.9247㎡ (0.53%)
용도지역	일반상업지역	지 목	대지
공시지가	31,750,000원/㎡		
도로조건	광로3류(폭 40~50m), 대로2류(폭 30~35m) 접		
토지형상	사다리꼴 형상		

2) 건물의 현황

소재지	서울특별시 용산구 한강로3가 98 외 1필지 센트럴파크 타워동 19층		
규모	지상 34층, 지하 5층	용 도	업무시설
준공일	2020년 08월 20일	구 조	철근콘크리트조
연면적	64,323㎡ (타워동 건물)	건폐율/용적률	48% / 746% (단지 전체)
관리상태	상태 上 (19층 경우 미사용)	내외벽	-
주요부대시설	주차 267대 (타워동 기준)		

* 관리상태는 건물 리모델링, 보수공사 등을 실시한 경우에는 일시, 내역 등 기재

2. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 해당 단지(공동주택, 업무시설, 상가) 부동산 중 업무시설 19층 1개층 매매계약
- 25년 07월 28일 매매대금 잔금 지급 및 소유권 이전 등기 처리 예정
- 당 리츠는 블라인드 성격의 리츠로 리츠 영업등록 시 매입 부동산의 물건 목록이 특정되지 않은 특징을 가진 리츠임을 고려 필요

순 위	소유/권리자	매매/권리금액	비 고
1	서울교통공사	-	소유권보존, 권리사항 없음

* 부동산 등기부등본의 압구, 을구 사항 기재

3. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액	비 고
거래 가격		13,912,000,000원	
거래비용	부동산 조세	662,472,280원	추정금액(소유권 이전 후 취득세 납부 예정)
	중개수수료	-	
	기타 비용	9,752,600원	감정평가 수수료
	거래비용 소계	672,224,880원	
합 계		14,584,224,880원	

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 해당사항 없음

5. 해당 부동산의 취득 또는 처분 시기

구 분	시 기(연/월/일)	비 고
취득	2025년 07월 28일	잔금, 소유권이전 예정
처분	-	-

* 취득 또는 처분 시기는 대금 청산일과 등기접수일 중 빠른 날짜로 함

6. 해당 부동산의 취득 또는 처분거래 상대방



구 분	거래 상대방	비 고
취득	서울교통공사	-
처분	-	-

- < 첨부서류 >
1. 현황 조사보고서 : 리츠 법률실사보고서
 2. 대상 부동산의 가격 : 감정평가보고서
 3. 재무자료 : 리츠 재무분석보고서
 4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 : 해당없음(임차인 없음, 공실상태)